

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1304/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	4
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	15
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	27
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1304/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	35
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	35

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente: piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C1 (Negozio e bottega) che si estende ai piani T ed S1, con accesso dal civico n.13 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come abitazione e frazionato senza titolo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna a soppalco realizzato senza titolo e utilizzato come camera da letto, con retrostante ripostiglio. Al piano S1 si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte esclusiva dell'immobile NCEU Fg 207 partt 77 sub 505 graffata part. 404, composto da camera, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala. L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 207, part. 77, sub. 4, zc 6. cat. C/1, classe 13, cons. 28 mq sup. cat. 47 mq, rc. € 1.441,74, VIA FIAMIGNANO n. 13 Piano T-S1. L'immobile è confinante al piano terra con immobile Fg 207, part. 406 sub 506, con immobile Fg 207, part. 406 sub 507, con distacco su Via Contigliano e al piano S1 con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, particella 77 sub 505 graffata con part. 404, salvo se altri. L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente: piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) che si estende al piano seminterrato, con accesso dal civico n.15 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come cantina. L'immobile comprende una cantina ed una corte esclusiva antistante. All'immobile si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte comune del fabbricato. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 207, Part. 77, Sub. 505 graffato part. 404 Zc. 6, Categoria C/2, classe 12 cons. 14 mq sup. cat. 20 mq, rc € 89,66, VIA FIAMIGNANO n. 15 Piano T. L'immobile confina con Via Contigliano, con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, part. 77 sub 4 e con terrapieno, salvo se altri. L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a0c91e6df4b24000f4bfbc0707f04

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****
- *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

L'immobile è confinante al piano terra con immobile Fg 207, part. 406 sub 506, con immobile Fg 207, part. 406 sub 507, con distacco su Via Contigliano e al piano S1 con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, particella 77 sub 505 graffata con part. 404, salvo se altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

L'immobile confina con Via Contigliano, con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, part. 77 sub 4 e con terrapieno, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,30 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	1
sottonegozio	39,00 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NB: il negozio, al piano Terra, è stato soppalcato abusivamente (e anche abusivamente adibito ad uso abitazione). Non è più collegato al piano sottostante, che risulta anche esso adibito abusivamente ad abitazione. La valutazione verrà fatta con le destinazioni d'uso lecite (negozio e sotto negozio) ed il soppalco al pT non verrà conteggiato nelle consistenze, visto che andrà demolito.

Ad ogni conto il soppalco (incluso il piccolo ripostiglio) misura circa 12 mq (superficie utile) ed è alto 1,86 m.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,60 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,66 m	S1
Cortile	24,30 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1999 al 21/12/2006	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.13, Cons. 28 Rendita € 1.441,74 Piano T, S1
Dal 21/12/2006 al 06/03/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.13, Cons. 28 Rendita € 1.441,74 Piano T, S1
Dal 06/03/2009 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.13, Cons. 28 Rendita € 1.441,74 Piano T, S1
Dal 09/11/2015 al 01/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.13, Cons. 28 Superficie catastale 47 mq Rendita € 1.441,74 Piano T, S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1999 al 21/12/2006	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 89,66 Piano T Graffato 404
Dal 21/12/2006 al 10/01/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 89,66 Piano T Graffato 404
Dal 10/01/2008 al 06/03/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 89,66 Piano T Graffato 404

Dal 06/03/2009 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 14 Rendita € 89,66 Piano T Graffato 404
Dal 09/11/2015 al 01/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 77, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 14 Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,66 Piano T Graffato 404

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	77	4	6	C1	13	28 mq	47 mq	1441,74 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme rispetto la planimetria catastale attuale. Sarà necessario effettuare una variazione catastale con procedura DOCFA successiva alla regolarizzazione e/o eliminazione degli abusi, come meglio evidenziato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	77	505	6	C2	12	14 mq	20 mq	89,66 €	T	404

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme rispetto la planimetria catastale attuale. Sarà necessario effettuare una variazione catastale con procedura DOCFA successiva alla regolarizzazione e/o eliminazione degli abusi, come meglio evidenziato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Lo stato conservativo dell'immobile è medio al piano terra, con alcuni danni superficiali alle rifiniture dati da umidità di risalita (capillarità) al piano S1, dove lo stato conservativo è mediocre. Esternamente l'edificio è in condizioni di manutenzioni medie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, sono presenti ammaloramenti da infiltrazioni di umidità provenienti dal soffitto e le rifiniture sono assenti su pareti e soffitto, con tubature e cavi a vista.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Le parti comuni sono quelle descritte nella compravendita.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Le parti comuni sono quelle descritte nella compravendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

L'immobile è realizzato in muratura di tufo, con calpestio in massetto di calcestruzzo su vespaio e copertura piana in solaio in laterocemento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

L'immobile è realizzato in muratura di tufo, copertura piana in solaio in laterocemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2024
- Scadenza contratto: 29/02/2036

L'immobile risulta occupato da locatario in forza del contratto di locazione opponibile per anni 6+6, a decorrere dal 01/03/2024, registrato in data 08/03/2024 al n. 004994 - serie 3T e codice identificativo TJN24T004994000PG. Importo annuo del canone € 3.600,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

L'immobile risulta libero, nella disponibilità della parte eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1999 al 21/12/2006	*****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/1999	14	18539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/02/2009	16071	7877
		Registrazione			
Dal 21/12/2006 al 06/03/2009	*****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brunelli Marcello	21/12/2006	47373	9419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/03/2009 al 01/09/2025	*****	Roma 1	16/01/2007	6569	3441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordasco Pasquale	06/03/2009	115545	41271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

*****	Roma 1	03/04/2009	44131	23772
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NB: accettazione tacita di eredità notaio Brunelli Marcello di Roma trascritta in data 16/01/2007 presso Roma 1 Reg. Gen. n. 6656, registro particolare n. 3463, rep. 47373 raccolta 9419 del 21/12/2006.

Certificato di denunciata successione trascritto in data 09/02/2009 Reg. Gen. n. 16071, rep. 14 raccolta 18539 del 06/02/2002.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1999 al 21/12/2006	*****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/1999	14	18539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/02/2009	16071	7877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2006 al 06/03/2009	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brunelli Marcello	21/12/2006	47373	9419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/01/2007	6569	3441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2009 al 01/09/2025	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordasco Pasquale	06/03/2009	115545	41271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/04/2009	44131	23772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NB: accettazione tacita di eredità notaio Brunelli Marcello di Roma trascritta in data 16/01/2007 presso Roma 1 Reg. Gen. n. 6656, registro particolare n. 3463, rep. 47373 raccolta 9419 del 21/12/2006.

Certificato di denunciata successione trascritto in data 09/02/2009 Reg. Gen. n. 16071, rep. 14 raccolta 18539 del 06/02/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2009
Reg. gen. 44132 - Reg. part. 12516
Importo: € 225.000,00
A favore di Veneto Banca s.p.a.
Contro *****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Cordasco Pasquale
Data: 06/03/2009
N° repertorio: 115546
N° raccolta: 41272

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/12/2024

Reg. gen. 156963 - Reg. part. 116671

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro *****

Altre Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma il 19/09/1959

Reg. gen. 51573 - Reg. part. 34110

Quota: 1/1

A favore di Comune di Roma

Contro *****

Note: In merito all'atto d'obbligo rep. 109292 raccolta 2873 notaio Cavallaro Carmela di Roma del 12/09/1959 al progetto presentato per la costruzione di villino su terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Roma foglio 207 part. 77 presentato in data 01/06/1959 n.23859 di prot. e approvato dal Comune di Roma, esso sig. *** ***** si è impegnato verso il Comune di Roma a costruire, pavimentare, illuminare, sistemare e mantenere in buono stato la strada di eccesso all'edificio secondo le prescrizioni del Comune di Roma relative al sistema di pavimentazione e di illuminazione al deflusso delle acque e allo smaltimento delle immondizie. Qualora poi in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona secondo la tecnica in uso per le strade e per i servizi pubblici comunali, il comparente si è impegnato a contribuire nella misura dell'80% (ottanta per cento) alle spese relative sostenute dal Comune unicamente al tratto fronteggiante la sua proprietà. L'obbligazione anzidetta trascritta all'ufficio dei registri Immobiliari di Roma non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Comparente mancando all'impegno assunto, graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune stesso di rivalersene delle spese contro esso comparente suoi eredi e aventi causa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma il 03/04/2009

Reg. gen. 44132 - Reg. part. 12516

Importo: € 225.000,00

A favore di Veneto Banca s.p.a.

Contro *****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Cordasco Pasquale

Data: 06/03/2009

N° repertorio: 115546

N° raccolta: 41272

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/12/2024

Reg. gen. 156963 - Reg. part. 116671

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro *****

Altre Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma il 19/09/1959

Reg. gen. 51573 - Reg. part. 34110

Quota: 1/1

A favore di Comune di Roma

Contro *****

Note: In merito all'atto d'obbligo rep. 109292 raccolta 2873 notaio Cavallaro Carmela di Roma del 12/09/1959 al progetto presentato per la costruzione di villino su terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Roma foglio 207 part. 77 presentato in data 01/06/1959 n.23859 di prot. e approvato dal Comune di Roma, esso sig. ***** si è impegnato verso il Comune di Roma a costruire, pavimentare, illuminare, sistemare e mantenere in buono stato la strada di eccesso all'edificio secondo le prescrizioni del Comune di Roma relative al sistema di pavimentazione e di illuminazione al deflusso delle acque e allo smaltimento delle immondizie. Qualora poi in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona secondo la tecnica in uso per la strade e per i servizi pubblici comunali, il comparente si è impegnato a contribuire nella misura dell'80% (ottanta per cento) alle spese relative sostenute dal Comune unicamente al tratto fronteggiante la sua proprietà. L'obbligazione anzidetta trascritta all'ufficio dei registri Immobiliari di Roma non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Comparente mancando all'impegno assunto, graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune stesso di rivalersene delle spese contro esso comparente suoi eredi e aventi causa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

In base al nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. NTA: Art.51, Art.52, Art.53.

Rete Ecologica: nulla

Carta qualità: nulla

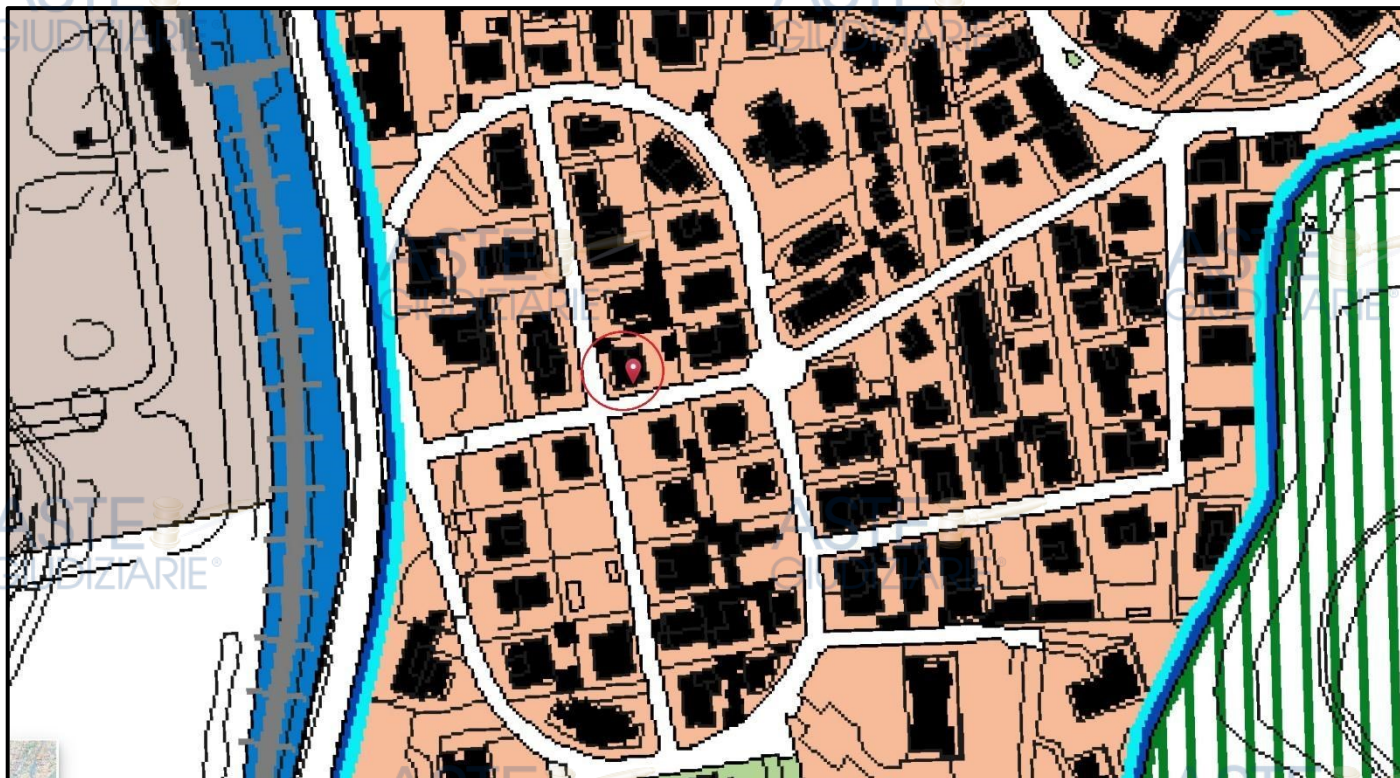
PTPR:

Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

Tav B: immobili e aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

(cd058_001) lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Tav C: tessuto urbano.



PRG vigente - stralcio



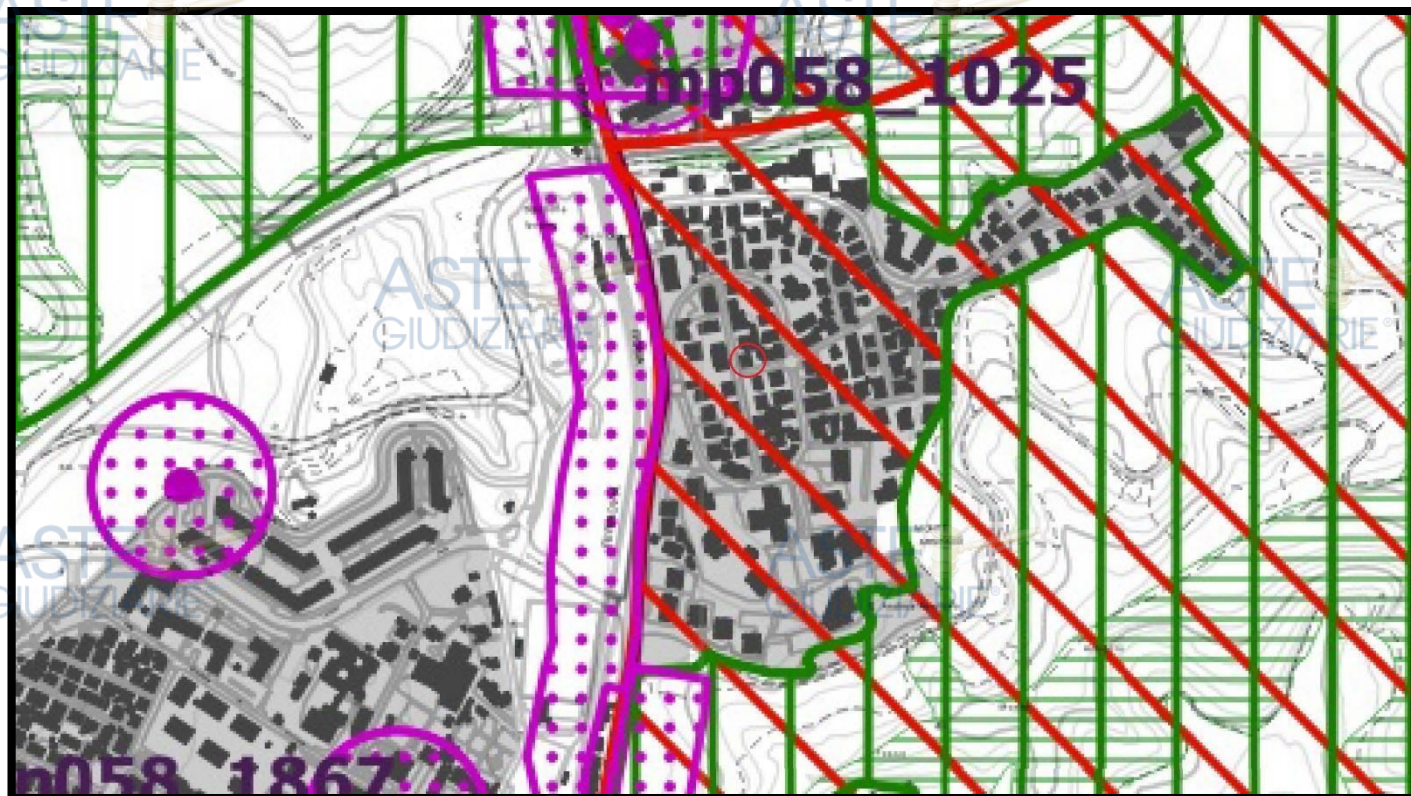
PRG vigente - carta per la qualità - stralcio



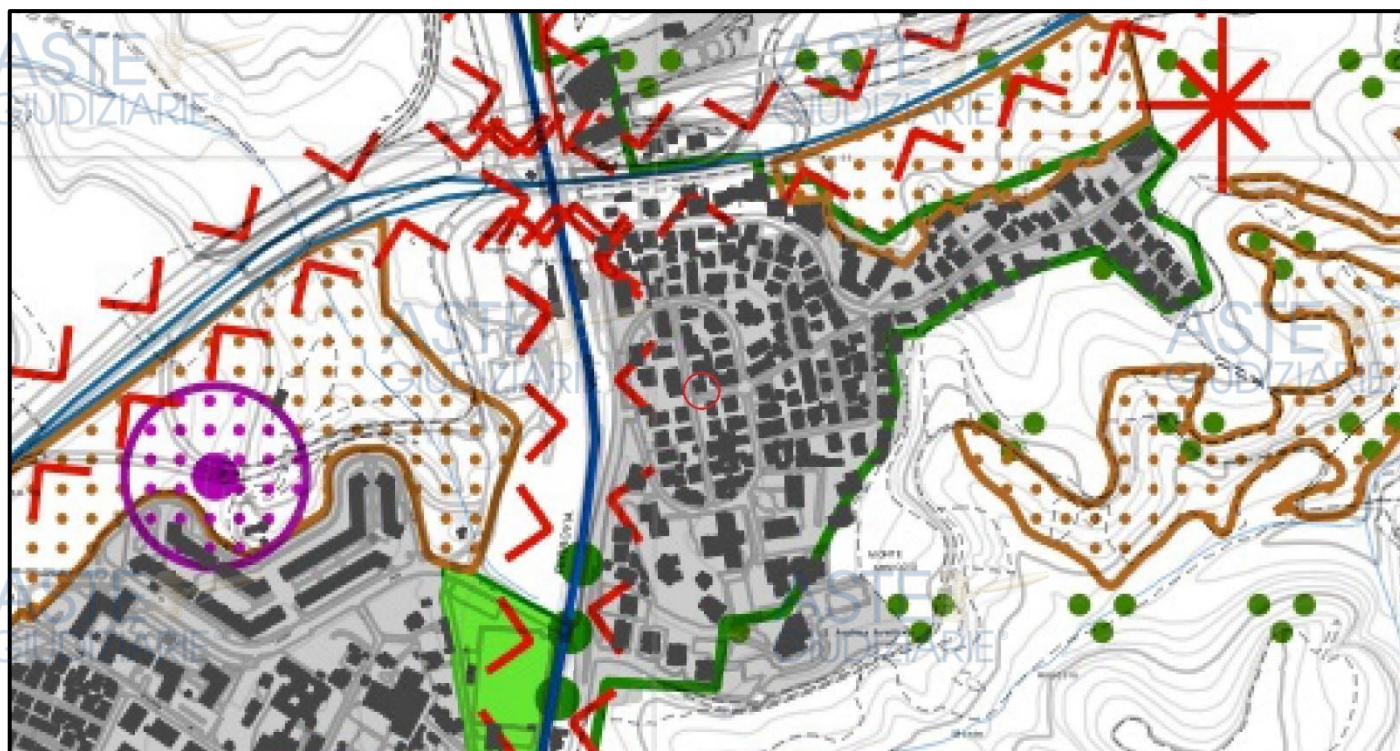
PRG vigente -rete ecologica - stralcio



PTPR - Tav A - stralcio



PTPR - Tav B - stralcio



PTPR - Tav C - stralcio



NTA del PRG:

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;
DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi

pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma

degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n.

1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimettrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Fare riferimento a quanto scritto per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate anteriormente al 1967.

Il fabbricato è stato realizzato con progetto edilizio n. 23859 del 1959 e rilascio della licenza edilizia n. 1972 AR del 31/12/1959 e successiva variante progetto n. 31500 del 1962 con rilascio della licenza edilizia n. 136/D del 20/03/1963. E' stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 710 del 4 giugno 1963.

Successivamente per modifiche riguardanti il negozio in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in data 06/05/1980 al n. 866/C prot. n. 2838/78.

Per opere interne al locale negozio, è stata presentata al Comune di Roma Circoscrizione XIX in data 10 maggio 2007 prot. 22812 una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma I del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 integrato con D.L. n. 301/02. In data 25 giugno 2007 è stata spedita con raccomandata A.R. n. 130151780024 la comunicazione di fine lavori della citata DIA.

Per il frazionamento della corte esterna, fu presentata una ulteriore Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 7, 22 e 23 del D.P.R. 380/01 in data 11 ottobre 2007 allo stesso Municipio del Comune di Roma prot. n. 47371 ed il fine lavori depositato in data 15 gennaio 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda le 2 DIA citate (Comune di Roma Circoscrizione XIX in data 10 maggio 2007 prot. 22812 e la successiva (frazionamento corte) DIA Municipio XIX del Comune di Roma prot. n. 47371 in data 11 ottobre 2007, lo scrivente ha richiesto un accesso agli atti presso il citato Municipio.

In base all'accesso agli atti il Municipio confermava la esistenza delle 2 pratiche ma con risposta Prot. CT/2025/0087735 del 08/07/2025 affermava quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, si precisa che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico poiché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza.

Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso, ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati. Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il reperimento ed il rilascio degli atti relativi all'istanza presentata.

Ad ogni modo si comunica che, in base alle informazioni fornite e per quanto suddetto, sul Protocollo Informatico, per gli immobili in argomento, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A., Prot. CT/22812 del 10/05/2007 e Comunicazione Fine Lavori, Prot. CT/31638 del 28/06/2007, non scannerizzate, pertanto rilasciabili esclusivamente le ricevute di protocollazione (Via Fiamignano 13);
- D.I.A., Prot. CT/47371 dell'11/10/2007 e Comunicazione Fine Lavori, Prot. CT/2044 del 15/01/2008, non scannerizzate, pertanto rilasciabili esclusivamente le ricevute di protocollazione (Via Ascrea 30). A tale proposito, questa ultima DIA è relativa all'indirizzo di via Ascrea 30, quindi non compatibile con l'immobile oggetto della presente.

Il negozio, al piano Terra, è stato soppalcato abusivamente (e anche abusivamente adibito ad uso abitazione). Non è più collegato al piano sottostante, anche esso adibito abusivamente ad abitazione. La valutazione verrà fatta con le destinazioni d'uso lecite (negozio e sotto negozio) ed il soppalco al pT non verrà conteggiato nelle consistenze, visto che andrà demolito.

Ad ogni conto il soppalco (incluso il piccolo ripostiglio) misura circa 12 mq (superficie utile) ed è alto 1,86 m. Anche la distribuzione interna dell'immobile risulta in difformità del titolo e della planimetria catastale. Sarà necessario presentare una sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/01 e una variazione catastale DOCFA.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate anteriormente al 1967.

Il fabbricato è stato realizzato con progetto edilizio n. 23859 del 1959 con rilascio della licenza edilizia n. 1972 AR del 31/12/1959 e successiva variante progetto n. 31500 del 1962 con rilascio della licenza edilizia n. 136/D del 20/03/1963. E' stata rilasciata la licenza di abitabilità n. 710 del 4 giugno 1963.

Per quanto riguarda il bene n.2, cantina, fu presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.

86/137437/001 registrata in data 26/06/1986 presso la ripartizione XV, per nuova costruzione/ampliamento

con destinazione d'uso residenziale di mq 10,80 (cantina). Trattasi di una superficie lorda di mq 18,00 di SNR (NB: 18,00 mq x 0,60 = 10,80 mq). La superficie utile secondo il grafico di condono sarebbe di mq 14,00. E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 268052 del 29/10/2001. Le superfici indicate nella domanda di condono non corrispondono alle superfici di cui alla concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Inoltre, da rilievo l'altezza interna risulta essere 2,66 m invece dei 3,00 m indicati in condono mentre le superfici reali sono 9,60 mq utili e mq 15,00 lordi a fronte di mq 14,00 utile e mq 18,00 lordi del condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non risulta costituito un condominio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non risulta costituito un condominio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente : piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C1 (Negozio e bottega) che si estende ai piani T ed S1, con accesso dal civico n.13 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come abitazione e frazionato senza titolo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna a soppalco realizzato senza titolo e utilizzato come camera da letto, con retrostante ripostiglio. Al piano S1 si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte esclusiva dell'immobile NCEU Fg 207 partt 77 sub 505 graffata part. 404, composto da camera, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala.

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 207, part. 77, sub. 4, zc 6. cat. C/1, classe 13, cons. 28 mq sup. cat. 47 mq, rc. € 1.441,74, VIA FIAMIGNANO n. 13 Piano T-S1. L'immobile è confinante al piano terra con immobile Fg 207, part. 406 sub 506, con immobile Fg 207, part. 406 sub 507, con distacco su Via Contigliano e al piano S1 con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, particella 77 sub 505 graffata con part. 404, salvo se altri.

L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 93.870,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Secondo le pubblicazioni di settore abbiamo:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) Codice zona: E114 Microzona: 91 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei negozi vanno da € 1.300,00 /mq a € 1.900,00 /mq (quotazione media del campo = € 1.600,00 /mq) - Valori Locativi: min € 11,30 /mq x mese a max € 16,30 /mq x mese (valore medio del campo € 13,80 /mq x mese)

b) Borsa immobiliare di Roma (BIR), semestre 2 2025, Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV - ex Municipio XX) - Locali commerciali, artigianali, terziari I fascia € 2.250,00 mq, valori locativi €13,00 /mq mese. Locali commerciali, artigianali, terziari II fascia € 1.500,00 mq, valori locativi € 7,00 /mq mese. Quotazione media del campo = € 1.875,00 /mq. Valore di locazione medio del campo € 10,00 /mq x mese

Per quanto riguarda il canone di locazione dell'immobile in oggetto, al momento della notifica del pignoramento a novembre 2024, i valori di mercato, confrontando OMI II edizione 2024, andavano da un minimo di € 10,80 /mq al mese ad un massimo di € 15,80 /mq al mese. Valore centrale € 13,30 /mq al mese. L'immobile in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile che oscilla da un minimo di € 567,00 ad un massimo di € 829,00. Valore centrale € 698,25 al mese. Visto il posizionamento del bene oggetto di procedura rispetto a quanto presente sul mercato si è scelto di attestarsi sul valore centrale. Attestandoci sul valore centrale OMI, avremmo € 10,80 /mq al mese x 52,50 mq = € 698,25 al mese.

Prendendo a riferimento un altro emittente di dati di mercato, al momento della notifica del pignoramento a novembre 2024, i valori di mercato, confrontando BIR II edizione 2024, andavano da un minimo di € 7,00 /mq al mese ad un massimo di € 13,00 /mq al mese. Valore centrale € 10,00 /mq al mese. L'immobile in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile che oscilla da un minimo di € 367,50 ad un massimo di € 682,50. Valore centrale € 525,00 al mese. Visto il posizionamento del bene oggetto di procedura rispetto a quanto presente sul mercato si è scelto di attestarsi sul valore centrale. Attestandoci sul valore centrale BIR, avremmo € 10,00 /mq al mese x 52,50 mq = € 525,00 al mese.

Dato quanto scritto sopra, utilizzando come riferimento i valori centrali di BIR e OMI al momento della notifica del pignoramento e facendone una media così da includere gli scenari di entrambi gli emittenti, abbiamo un valore di locazione al mq al mese di € 11,65 (MEDIA (€ 13,30 e € 10,00) = € 11,65). Da cui un canone di locazione mensile di € 11,65 /mq x 52,50 mq = € 611,63.

Tornando alla stima del valore di mercato del bene:

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali, tuttavia i negozi sono presenti in quantità minore e hanno caratteristiche perlopiù simili a quelle del bene oggetto di procedura. Per il confronto sono stati utilizzati tre immobili con medesima destinazione del subject, ovvero C1: tutti negozi nella stessa zona con caratteristiche costruttive e stato manutentivo similari.

Immobile comparabile 1: 70 mq, prezzo € 1557,00 /mq

Immobile comparabile 2: 123 mq, prezzo € 2050,00 /mq

Immobile comparabile 3: 79 mq, prezzo € 1756,00 /mq

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 1.788,00 /mq, che è in linea con il valore medio dei comparables e con i dati forniti da Borsa Immobiliare di Roma e OMI, collocandosi nell'intervallo di prezzo definito da questi emittenti. La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 93.870,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 1.788 x 52,50 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore iniziale al lordo delle detrazioni: € 93.870,00

Stato manutentivo: 2,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 1.877,40

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 9.387,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.000,00

Rimozione soppalco, ripristini: € 4000,00

Per un totale delle detrazioni di € 19.264,40 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 74.605,60.

Valore FINALE totale del bene 1: € 75.000,00 in CT, in caso di immobile libero (ipotesi di contratto di locazione non opponibile). Nel caso in cui il contratto di locazione sia opponibile, l'immobile subirebbe una ulteriore detrazione del 25%, corrispondente ad € 75.000,00 x 0,25 = € 18.750,00 che porterebbe il suo valore finale post detrazioni a € 57.000 in CT.

Valore della quota del bene 1 posta in vendita nel caso di contratto di locazione opponibile (100%): € 57.000 in CT.

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente: piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) che si estende al piano seminterrato, con accesso dal civico n.15 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come cantina. L'immobile comprende una cantina ed una corte esclusiva antistante. All'immobile si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte comune del fabbricato. L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 207, part. 77, sub. 505 graffato con part. 404 . L'immobile confina con Via Contigliano, con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, part. 77 sub 4 e con terrapieno, salvo se altri. L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 207, Part. 77, Sub. 505 graffato part. 404 Zc. 6, Categoria C/2, classe 12 cons. 14 mq sup. cat. 20 mq , rc € 89,66, VIA FIAMIGNANO n. 15 Piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 17.754,84

Data la posizione del bene in oggetto, situato al piano S1, considerando che all'immobile si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte comune del fabbricato ed essendo situato nelle immediate prossimità dell'immobile di cui al Fg 207 part. 77 sub. 4 (Bene n.1) oggetto della presente procedura, questo verrà valutato come il sotto negozio dello stesso bene n.1 per via della sua funzionalità complementare allo stesso sotto negozio. A tal fine si veda la stima del Bene n. 1 della presente procedura per ulteriori dettagli sul valore del bene.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 894,00 /mq, che corrisponde al 50% del valore assegnato al bene n. 1 della presente procedura in accordo con le considerazioni di cui sopra (€ 1788,00 /mq * 50% = € 894,00 /mq).

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 17.754,84 al lordo delle detrazioni.

Ovvero € 894,00 /mq x 19,86 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore iniziale al lordo delle detrazioni: € 17.754,84

Stato manutentivo: 2,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 355,10

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 1.775,84

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.500,00

Per un totale delle detrazioni di € 5.630,58 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 12.124,26. Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto (100%) viene valutata € 13.000,00 in cifra tonda.

Valore totale del bene: € 13.000,00 in CT

Valore della quota del bene posta in vendita (100%): € 13.000,00 in CT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1	52,50 mq	1.788,00 €/mq	€ 93.870,00	100,00%	€ 93.870,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1	19,86 mq	894,00 €/mq	€ 17.754,84	100,00%	€ 17.754,84
Valore di stima:					€ 111.624,84

Valore INIZIALE di stima: € 111.624,84

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, vizi, stato manutentivo e difformità urbanistiche	10,00	%
Stato manutentivo	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7.500,00	€
Rimozione soppalco, ripristini	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 87.000,00 in CT con contratto di locazione non opponibile

Valore finale di stima: € 70.000,00 in CT con contratto di locazione opponibile

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 31/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca

LOTTO 1**Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente : piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C1 (Negozio e bottega) che si estende ai piani T ed S1, con accesso dal civico n.13 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come abitazione e frazionato senza titolo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna a soppalco realizzato senza titolo e utilizzato come camera da letto, con retrostante ripostiglio. Al piano S1 si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte esclusiva dell'immobile NCEU Fg 207 partt 77 sub 505 graffata part. 404, composto da camera, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala.

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 207, part. 77, sub. 4, zc 6. cat. C/1, classe 13, cons. 28 mq sup. cat. 47 mq, rc. € 1.441,74, VIA FIAMIGNANO n. 13 Piano T-S1. L'immobile è confinante al piano terra con immobile Fg 207, part. 406 sub 506, con immobile Fg 207, part. 406 sub 507, con distacco su Via Contigliano e al piano S1 con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, particella 77 sub 505 graffata con part. 404, salvo se altri.

L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nel Municipio XIV del Comune di Roma, nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. NTA: Art.51,Art.52,Art.53 Rete Ecologica: nulla Carta qualità : nulla PTPR: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani Tav B : immobili e aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 (cd058_001) lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Tav C: tessuto urbano.

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1

Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente: piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) che si estende al piano seminterrato, con accesso dal civico n.15 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come cantina. L'immobile comprende una cantina ed una corte esclusiva antistante. All'immobile si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte comune del fabbricato.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 207, Part. 77, Sub. 505 graffato part. 404 Zc. 6, Categoria C/2, classe 12 cons. 14 mq sup. cat. 20 mq, rc € 89,66, VIA FIAMIGNANO n. 15 Piano T.

L'immobile confina con Via Contigliano, con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, part. 77 sub 4 e con terrapieno, salvo se altri.

L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Fare riferimento a quanto scritto per il bene n.1.

- **Prezzo base d'asta: € 87.000,00 in CT con contratto di locazione non opponibile**
- **Prezzo base d'asta: € 70.000,00 in CT con contratto di locazione opponibile**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fiamignano 13, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 77, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	52,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è medio al piano terra, con alcuni danni superficiali alle rifiniture dati da umidità di risalita (capillarità) al piano S1, dove lo stato conservativo è mediocre. Esternamente l'edificio è in condizioni di manutenzioni medie.		
Descrizione:	Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente : piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C1 (Negozio e bottega) che si estende ai piani T ed S1, con accesso dal civico n.13 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come abitazione e frazionato senza titolo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna a soppalco realizzato senza titolo e utilizzato come camera da letto, con retrostante ripostiglio. Al piano S1 si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte esclusiva dell'immobile NCEU Fg 207 partt 77 sub 505 graffata part. 404, composto da camera, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala. L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 207, part. 77, sub. 4, confinante con distacco su Via Fiamignano, distacco su Via Contigliano e al piano S1 con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, particelle graffate 404 e 77 sub 505, salvo se altri. L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fiamignano 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 77, Sub. 505 graffato part. 404 Zc. 6, Categoria C/2, classe 12 cons. 14 mq sup. cat. 20 mq , rc € 89,66, VIA FIAMIGNANO n. 15 Piano T	Superficie	19,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, sono presenti ammaloramenti da infiltrazioni di umidità provenienti dal soffitto e le rifiniture sono assenti su pareti e soffitto, con tubature e cavi a vista.		
Descrizione:	Immobile sito in Roma, facente parte del fabbricato ubicato in via Fiamignano n.15 e precisamente : piena proprietà pari quote 1/1 dell'immobile di categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) che si estende al piano seminterrato, con accesso dal civico n.15 di via Fiamignano, attualmente utilizzato come cantina. L'immobile comprende una cantina ed una corte esclusiva antistante. All'immobile si accede unicamente dall'esterno tramite scala passando attraverso la corte comune del fabbricato. L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Roma al Fg. 207, Part. 77, Sub. 505 graffato part. 404 Zc. 6, Categoria C/2, classe 12 cons. 14 mq sup. cat. 20 mq , rc € 89,66, VIA FIAMIGNANO n. 15 Piano T. L'immobile confina con Via Contigliano, con l'immobile distinto nel NCEU del comune di Roma Fg 207, part. 77 sub 4 e con terrapieno, salvo se altri. L'immobile si trova nella zona "Ottavia", nella parte Nord della Capitale, a meno di		

	un chilometro dal Grande Raccordo Anulare, ben servita da servizi pubblici di autobus di superficie e dai treni di superficie, trovandosi a pochi metri dalla stazione "Ipogeo degli Ottavi". Le attività commerciali e tutti i servizi essenziali sono presenti in zona, e facilmente raggiungibili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 13, PIANO T-S1**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2009
Reg. gen. 44132 - Reg. part. 12516
Importo: € 225.000,00
A favore di Veneto Banca s.p.a.
Contro *****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Cordasco Pasquale
Data: 06/03/2009
N° repertorio: 115546
N° raccolta: 41272
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/12/2024
Reg. gen. 156963 - Reg. part. 116671
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro *****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FIAMIGNANO 15, PIANO S1**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2009
Reg. gen. 44132 - Reg. part. 12516
Importo: € 225.000,00
A favore di Veneto Banca s.p.a.
Contro *****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Cordasco Pasquale
Data: 06/03/2009
N° repertorio: 115546
N° raccolta: 41272
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/12/2024
Reg. gen. 156963 - Reg. part. 116671
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro *****



-  01_visura catastale rif. NCEU Fg 207 Part. 77 Sub. 4
-  02_visura catastale rif. NCEU Fg 207 Part. 77 Sub. 505 graffato con Part. 404
-  03_planimetria catastale rif. NCEU Fg 207 Part. 77 Sub. 4
-  04_planimetria catastale rif. NCEU Fg 207 Part. 77 Sub. 505 graffato con Part. 404
-  05_estratto di mappa catastale
-  08_rilievo grafico comparativo bene n.1
-  09_rilievo grafico comparativo bene n.2
-  10_fascicolo Abitabilità n. 710 del 1963
-  11_compravendita rep. 47373_9419 del 2006
-  12_nota accettazione eredità rep. 47373_9419 del 2007
-  13_compravendita rep. 115545_41271 del 2009
-  14_contratto di locazione registrato
-  15_nota trascrizione successione rep. 14_18539_99 2009
-  16_visure di conservatoria
-  17_rilievo fotografico
-  18_fascicolo condono Prot. 86 137437 001 rif. NCEU Fg. 207 part. 77 Sub. 505 graffato con part. 404
-  19_concessione in sanatoria n. 268052 rif. NCEU Fg 207 Part. 77 Sub. 505 graffato con Part. 404
-  20_elaborato grafico progetto prot. 23859 del 1959
-  21_elaborato grafico progetto variante prot. 31500 del 1962
-  22_fascicolo progetto prot. 23859 del 1959
-  23_fascicolo progetto variante n. 31500 del 1962
-  24_elaborato planimetrico part 77
-  25_certificato di abitabilità n. 710 del 1963
-  26_fascicolo progetto prot. 2838 del 1978
-  27_concesione edilizia n. 866_C del 1980
-  28_elaborato grafico progetto prot. 2838 del 1978
-  29_planimetria catastale del 1964
-  30_planimetria catastale sub 4 del 1986
-  31_elenco immobili part 77
-  32_atto d'obbligo